

“महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण) नियम, २०२३” च्या प्रभावी अंमलबजावणीकरीता अतिरिक्त मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन

शासन निर्णय क्रमांक-नामपा-१२२१/प्र.क्र.१६६/नवि-२६

नगर विकास विभाग,

मंत्रालय, मुंबई-४०० ०३२.

दिनांक :- ०७ नोव्हेंबर, २०२३.

- वाचा :-** १) महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरण नियम २०१९ मधील नियमावली सुधारणा करण्याकरिता पुर्नर्विलोकन समिती गठीत करण्याबाबतचे शासन आदेश दि.०६ एप्रिल, २०२२.
- २) महाराष्ट्र शासन राजपत्र असाधारण भाग ४ (ब), दि.०६ नोव्हेंबर, २०२३ अन्वये प्रसिद्ध महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण) नियम, २०२३ चे नियम.

प्रस्तावना:-

राज्यातील महानगरपालिकेच्या मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे विनियोग करण्याकरिता सर्व समर्पक धोरण निश्चित करणे आवश्यक असल्याने लोकप्रतिनिधी व व्यावसायिक यांनी उपस्थित केलेले मुद्दे तसेच संदर्भाधीन शासन आदेश क्र.१ अन्वये गठीत पुर्नर्विलोकन समितीचा अहवाल या सर्व बाबींचा परामर्श घेऊन महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्ता भाडेपट्टा नुतनीकरण व हस्तांतरण) नियम, २०१९, दि. १३ सप्टेंबर, २०१९ च्या अधिसूचनेद्वारे प्रसिद्ध नियमावली अधिक्रमित करुन महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण) नियम, २०२३ हे नियम शासन राजपत्रात दि. ०६ नोव्हेंबर, २०२३ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आले आहेत. या नियमांच्या प्रभावी अंमलबजावणीकरीता प्राप्त हरकती व सूचनांच्या अनुषंगाने मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय:-

महाराष्ट्र महानगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे भाडेपट्ट्याद्वारे हस्तांतरण आणि भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण) नियम, २०२३ या नियमाच्या प्रभावी अंमलबजावणीकरीता मालमत्ता भाडेपट्ट्याने देणे, नुतनीकरण व हस्तांतरणा संदर्भात पुढील मार्गदर्शक सूचना निर्गमित करण्यात येत आहेत. त्यानुसार सर्व महानगरपालिकांनी कार्यवाही करावी.

- (१) भाडेपट्टा (लीज) व सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीचे अध्यक्ष संबंधित महानगरपालिकेचे आयुक्त असून, त्यांना तज्ञ व्यक्ती निवडण्याचे अधिकार देण्यात आले आहेत. आवश्यकतेनुसार ते व्यापारी संघटनेपैकी तज्ञ व्यक्तींची निवड करू शकतात. यानुसारच बांधा, वापरा व

- हस्तांतरीत करा या तत्वावर आधारीत प्रकल्प असल्यास त्या संबंधित तज्ञ व्यक्तींचा समितीमध्ये समावेश करण्याची मुभा आयुक्त, महानगरपालिका यांना असेल.
- (२) या नियमावलीमध्ये निवासी, शैक्षणिक, धर्मादाय व सार्वजनिक प्रयोजनाकरीता बाजार मुल्याच्या ०.५ टक्के पेक्षा कमी नाही व व्यावसायिक व औद्योगिक प्रयोजनाकरीता वर्तमान बाजार मुल्याच्या ०.७ टक्के पेक्षा कमी नाही, या दराने भाडेपट्टा आकारण्याबाबत तरतूद करण्यात आली आहे. ज्या महानगरपालिकांच्या मालमत्तांना स्पर्धात्मक निविदांद्वारे अधिक भाडेपट्टा प्राप्त होऊ शकतो, त्यांना अधिक भाडे मिळाल्याने महानगरपालिकेला मिळालेल्या महसूलामध्ये वाढ होणार आहे. महानगरपालिकांची आर्थिक स्थिती सक्षम करण्यामध्ये भाडेपट्टा (लीज) हा एक मुख्य स्रोत असल्याने, यामध्ये स्पर्धात्मक मुल्य प्राप्त होण्याकरीता महानगरपालिकेने प्रयत्नशील रहावे.
- (३) महानगरपालिकेच्या भाडेपट्ट्याने देण्यात येणाऱ्या मालमत्तांना लगतच्याच खाजगी मालमत्तामध्ये प्राप्त होणाऱ्या भाडेपट्ट्यापेक्षा कमी भाडे मिळणार नाही, याबाबत आयुक्त महानगरपालिका यांनी तपासणी करावी. आवश्यकता आहे तेथे अद्यावतीकरण करणे, सोयी सुविधा पुरविणे, देखभाल दुरुस्ती करणे, या बाबी हाती घ्याव्यात याकरिता भाडे व सुरक्षा ठेव निर्धारण समितीने प्रत्येक सहा महिन्यांमध्ये आढावा घ्यावा.
- (४) महानगरपालिकेची कोणतीही मालमत्ता भाडेपट्ट्याने घेणारा व्यक्ती अथवा कंपनी महानगरपालिका आयुक्तांच्या पूर्व मान्यतेने सदरची मालमत्ता सब लिजने देऊ शकेल. याकरिता केवळ एकवेळचे शुल्क म्हणून हस्तांतरण शुल्क (Transfer Fee) आकारण्यात यावे सदरचे शुल्क हे मूळ भाडेपट्टा करारनाम्यातील रकमेच्या किमान १% (एक टक्का) अथवा सबलीज करिता करावयाच्या करारनाम्यामध्ये दर्शविण्यात येणाऱ्या रकमेच्या किमान १% (एक टक्का) पेक्षा कमी नसावे. मूळ भाडेपट्टाधारकास ज्या विहित अटी शर्तीवर व विहित कालावधीकरिता सदरची मालमत्ता कराराने दिली असेल त्याच मुदतीकरिता सबलीज करार करणे शक्य राहील.
- (५) आयुक्त महानगरपालिका यांच्या अध्यक्षतेखालील भाडेपट्टा निर्धारण समितीस भाडेपट्टा निश्चित करणे व अंतिम करणेबाबत अधिकार देण्यात आले आहेत. सदर भाडे निश्चित करत असताना नियमावलीनुसार महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजारमुल्य निर्धारित करणे) नियम १९९५ च्या तरतूदीनुसार प्रकाशित केलेल्या वार्षिक दर विवरणामध्ये निर्दिष्ट केलेल्या जमिनीच्या वर्तमान बाजार मुल्याच्या आधारावर तसेच त्यासोबतच्या मुल्यांकन मार्गदर्शक सूचनांचा विचार करून भाडेपट्ट्याची दर निश्चिती करण्यात यावी. भाडेपट्टा निश्चित करताना खुली जागा व बांधकाम असलेली जागा, रस्ता सन्मुख व इमारतीमधील गाळे/जागा, इमारतींच्या उंचीनुसार /मजल्यानुसार जागेच्या/गाळ्यांच्या भाडेपट्ट्यात होणारा बदल यांचाही समितीने विचार करावा. शीघ्र गणक हा रस्ता सन्मुख असणाऱ्या व इमारती अंतर्गत असणाऱ्या

- गाळे/जागेसाठी एकच जरी असला तरी तिथल्या भाडेपट्टा मिळण्याच्या क्षमतेचा तुलनात्मक अभ्यास समितीने करावा. महानगरपालिकेस वाजवी भाडे मिळेल असे पहावे.
- (६) भाडेपट्ट्याचा दर निश्चित करण्यासंदर्भात “बांधा वापरा व हस्तांतरीत करा” या तत्वावरील उभारण्यात आलेल्या इमारतींच्या बाबतही समितीने निर्णय घेणे अपेक्षित आहे. सदर निर्णय घेत असताना व्यावसायिकांवर अतिरिक्त भार पडणार नाही, याची काळजी समितीने घ्यावी.
- (७) नियमावलीतील नियम ५ (ब) मध्ये भाडेपट्ट्याची रक्कम अदा न केली असल्यास १ टक्का दराने दंड लागू करण्यात येईल, असे स्पष्ट करण्यात आले आहे. भाडे पट्टा थकबाकी ही वर्षानुवर्षे वाढू नये यासाठी दरमहा त्याची वसुली करावी. यासाठी ऑनलाईन पैसे भरण्याची सुविधा उपलब्ध करून द्यावी. भाडे पट्टा विहित कालावधीत जमा न केल्यास दंडासह वसुली करावी. यासाठी सुरक्षा अनामत जप्त करणे, वीज पाणी पुरवठा खंडित करणे व अन्य कायदेशीर उपाययोजना करून भाडेपट्टा थकबाकीसह वसूल करावा.
- (८) महानगरपालिकेची मालमत्ता भाडेपट्ट्याने दिल्यानंतर देखभाल व दुरुस्तीबाबत अनेक समस्या निदर्शनास येतात. भाडेपट्टा धारकांनी जागा/इमारत यांचा वापर करत असल्याने त्याची देखभाल व दुरुस्ती नियमितपणे करावे. याकरीता आयुक्त, महानगरपालिका व संबंधीत भाडेपट्टा धारक यांनी परस्पर सामंजस्याने देखभाल व दुरुस्तीकरिता अटी निश्चित करून करारामध्ये याबाबत स्पष्ट तरतूद करावी. देखभाल व दुरुस्ती करिता स्वतंत्र निधी राखून ठेवण्यात यावा. शासकीय मालमत्तेचे नुकसान केल्यास त्याची भरपाई करून घ्यावी.
- (९) महानगरपालिकेने भाडेपट्टा थकबाकी वसुलीसाठी अभय योजना हाती घेण्यासंदर्भात परिस्थितीनुरूप महानगरपालिकेच्या सर्वसाधारण सभेच्या/प्रशासकाच्या मान्यतेने संबंधित महानगरपालिकेच्या आयुक्तांनी निर्णय घ्यावा. अभय योजने दरम्यान एकरकमी अथवा जास्तीत जास्त दोन भागात भाडेपट्टा भरणे आवश्यक राहिल. वारंवार थकबाकीदार राहणाऱ्यांना भाडेपट्टाधारकांना एका पेक्षा जास्त वेळा अभय योजनेचा लाभ देऊ नये. परंतु विवक्षित प्रकरणी अभय योजनेचा लाभ द्यावयाचा झाल्यास जाणीव पूर्वक निर्णय घ्यावा.
- (१०) भाडेपट्टा हा वारसा हक्क नाही, असे नियमावलीमध्ये स्पष्ट करण्यात आले आहे. तथापि, जर भाडेपट्टाधारकाचा मृत्यू भाडेपट्ट्याचा कराराच्या कालावधीमध्ये झाला तर त्यांच्या वारसास हस्तांतरणाकरीता भाडेपट्ट्याच्या नोंदणीकृत करारामध्ये स्पष्ट उल्लेख असावा.
- (११) महानगरपालिकेच्या मालमत्ता वर्षानुवर्षे नाममात्र भाड्याने दिल्या असतील/मुदत संपुष्टात येऊनही ताब्यात घेण्यात आल्या नसतील अशा सर्वच मालमत्तांचे फेर सर्वेक्षण करून व पूर्वीच्या करारांचा आढावा घेऊन उत्पन्न वाढीसाठी आयुक्तांनी समितीच्या दरमहा किमान एका बैठकीचे आयोजन करून आढावा घेणे बंधनकारक राहिल.
- (१२) महानगरपालिकेच्या ज्या मिळकती/जागा/इमारत संपूर्णपणे भाड्याने न देता त्यातील काही भागाचा, काही कालावधीसाठी, महानगरपालिका शैक्षणिक व धर्मादाय संस्था संयुक्तपणे शैक्षणिक/ सामाजिक कार्यासाठी नागरिकांना नाममात्र शुल्क/फी आकारून अथवा मोफत उपलब्ध करून देत असतील तर समितीच्या मान्यतेने देता येईल. यासाठी वरील प्रमाणे

निश्चित केलेले शुल्क अंशतः घेणे अथवा निःशुल्क उपलब्ध करणे याबाबत समिती निर्णय घेईल. उदा. रात्रशाळा, स्पर्धा परीक्षा/करिअर मार्गदर्शन केंद्र, संगीत शाळा, आरोग्य सेवा केंद्र, समुपदेशन केंद्र, विधीसल्ला केंद्र, मोफत शैक्षणिक/ कौशल्य विकास/प्रशिक्षण केंद्र इत्यादी.

(१३) महानगरपालिकेच्या अनेक मालमत्ता ज्या प्रयोजनासाठी भाडे पट्ट्याने दिल्या असतील, त्या प्रयोजना व्यतिरिक्त अन्य वापर होत असेल तर याबाबत विहित नियमानुसार कारवाई करण्यात यावी. महानगरपालिकेस आर्थिक नुकसान होईल अशा रीतीने भाडेपट्टा/ बांधा वापरा आणि हस्तांतरीत करा असे करार झाले असतील ते कायदेशीर सल्ला घेऊन निरस्त करावेत.

(१४) महानगरपालिकेच्या मिळकतीत भाडेपट्टा धारकाने विनापरवानगी पोटभाडेकरू ठेवणे, जाहिराती प्रदर्शित करणे, मोबाईल टॉवर लावणे वा अन्य उत्पन्न मिळविणाऱ्या बाबी आढळून आल्यास अनुषंगिक कायदे व नियम यांनुसार त्वरित कारवाई करावी.

(१५) महानगरपालिकेच्या सर्व प्रकारच्या मालमत्तांचे भौगोलिक माहिती प्रणालीचा (GIS) वापर करून तीन महिन्यांत सर्वेक्षण करावे. सर्व मालमत्तांची अद्ययावत नोंदवही संगणकीय प्रणालीत नागरिकांच्या माहितीसाठी संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यात यावी. यात मालमत्तेची सविस्तर माहिती, भाडेपट्टा धारकाचे नाव, दरमहा भाडे, थकबाकीची स्थिती, कराराची मुदत, इत्यादी माहिती असावी.

(१६) महानगरपालिकेने उत्पन्न वाढीसाठी आपल्या क्षेत्रात व अधिकारात असणाऱ्या सर्व मालमत्तांची मोजणी करून हद्दीबाबतच्या खुणा करून घ्याव्यात. अशा मालमत्तेचे संरक्षण करण्यासाठी संरक्षण भिंत बांधण्यासाठी अर्थसंकल्पात तरतूद करावी. अशा मालमत्तांवर अतिक्रमणे झाली असल्यास प्राधान्याने ती हटविण्यासाठी मोहीम हाती घ्यावी.

(१७) महानगरपालिका क्षेत्रात अन्य शासकीय जमिनी व इमारती असल्यास व त्यांचा वापर होत नसल्यास व अशा जागांवर अतिक्रमण होत असल्यास संबंधित विभागास त्या हस्तांतरण करण्यास अथवा नागरी वापरासाठी दीर्घ मुदतीने भाड्याने घेण्यासाठी प्रस्तावित करावे.

२. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून, त्याचा संकेतांक २०२३११०७१५१५४७६५२५ असा आहे. सदर शासन निर्णय डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(विद्या हम्पय्या)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रति,

(१) मा. राज्यपाल यांचे सचिव, राज भवन, मुंबई

(२) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई

- (३) मा. उपमुख्यमंत्री तथा मंत्री (वित्त) यांचे प्रधान सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई
- (४) मा. उपमुख्यमंत्री तथा मंत्री (गृह, विधि व न्याय) यांचे प्रधान सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई
- (५) मा. विरोधी पक्षनेता, विधानसभा यांचे खाजगी सचिव, महाराष्ट्र विधानभवन, मुंबई.
- (६) मा. विरोधी पक्षनेता, विधानपरिषद यांचे खाजगी सचिव, महाराष्ट्र विधानभवन, मुंबई.
- (७) सर्व मा. विधानसभा व विधानपरिषद सदस्य
- (८) मा. मुख्य सचिव यांचे सह सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- (९) प्रधान सचिव (नगर विकास-१) यांचे स्वीय सहाय्यक, मंत्रालय, मुंबई
- (१०) प्रधान सचिव (नगर विकास-२) यांचे स्वीय सहाय्यक मंत्रालय, मुंबई
- (११) प्रधान सचिव (विधी व न्याय विभाग) यांचे स्वीय सहाय्यक, मंत्रालय, मुंबई
- (१२) सर्व महानगरपालिका आयुक्त
- (१३) आयुक्त तथा संचालक, नगरपरिषद संचलनालय, महाराष्ट्र राज्य
- (१४) निवडनस्ती (नवि-२६)